

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTI

CONCORDATO PREVENTIVO N.17/2014 – “\*\*\*\*\*”

In riferimento al Concordato Preventivo n.17/2014, ditta individuale “\*\*\*\*\*”, si redige la presente relazione a maggiore chiarimento di alcuni aspetti (controllo di proprietà cointestate e costi per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente le proprietà), come richiesto dall’Avv. Lorenza Scaravelli. Le proprietà immobiliari intestate al sig. \*\*\*\*\*, come da visure allegate alla presente relazione (estratte dal sottoscritto ed aggiornate alla data odierna), sono censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassoferrato con i seguenti riferimenti:

- PROPRIETA’ INTERAMENTE INTESTATE AL SIG. \*\*\*\*\*:

FOGLIO 84, PARTICELLA 575, SUB 4 – Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita 451,90 euro – appartamento piano primo e piano sottotetto

FOGLIO 84, PARTICELLA 575, SUB 8 – categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita

322,79 euro – appartamento piano terra

FOGLIO 84, PARTICELLA 575, SUB 9 – categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), Classe 5, Consistenza 5 vani,

Rendita 550,54 euro – laboratorio con annessa corte esclusiva

FOGLIO 84, PARTICELLA 575, SUB 6 – corte esterna comune a tutti i sub

FOGLIO 84, PARTICELLA 575, SUB 7 – corte esterna comune ai sub 4 e 8

- PROPRIETA’ INTESTATE AL SIG. \*\*\*\*\* ED ALLA SIG.RA \*\*\*\*\*, IN QUOTE UGUALI PARI ALLA META’ DELL’IMMOBILE, IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI:

FOGLIO 84, PARTICELLA 827, Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 6, Consistenza 75 mq, Rendita 143,32 euro – magazzino con corte esclusiva, superficie complessiva catastale di 164 mq.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica e catastale degli immobili, si accerta che:

FOGLIO 84, PARTICELLA 575, SUB 4 – Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita 451,90 euro – appartamento piano primo e piano sottotetto – conforme solo in parte (piano primo), mentre al piano secondo si dovrebbe regolarizzare il tutto con l’inserimento di una porta di

accesso dal pianerottolo

all'appartamento, l'eliminazione di una porta interna tra ripostiglio e restante parte della mansarda, ed aggiornamento delle finestre del lato destro e sinistro dell'appartamento, che attualmente sono invertite. Tutto questo va presentato con una pratica in sanatoria ed il pagamento di oneri e diritti di segreteria, che possono essere così riassunti: € 55,00 diritti di segreteria comunali per pratica edilizia in sanatoria, € 1.000,00 sanzioni di sanatoria, € 50,00 diritti catastali per aggiornamento della planimetria. Oltre a questo va aggiunto il compenso professionale di un tecnico, il cui onorario potrebbe essere di circa € 1.200,00 + iva e cassa complessivamente.

FOGLIO 84, PARTICELLA 575, SUB 8 – categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 euro – appartamento piano terra - conforme

FOGLIO 84, PARTICELLA 575, SUB 9 – categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita 550,54 euro – laboratorio con annessa corte esclusiva – conforme sia catastalmente che urbanisticamente con delle osservazioni, in quanto bisogna precisare che il laboratorio ha un unico sub che comprende anche la corte esterna, ma non può essere venduto in queste condizioni perché non avrebbe servizi igienici (che sono compresi urbanisticamente e catastalmente nella proprietà dell'appartamento al piano terra, insieme ad una stanza uso ufficio che attualmente è in uso al laboratorio). Quindi, per rendere tutte le proprietà immobiliari separate e vendibili con agibilità dei locali relative, bisognerebbe prima frazionare un appartamento togliendo i servizi igienici ed una stanza, poi anettere questo nuovo sub, nel frattempo creato, con il laboratorio. Questa ulteriore pratica avrebbe un costo complessivo di: € 55,00 diritti di segreteria comunali, € 100,00 diritti catastali per due planimetrie da aggiornare, oltre all'onorario del tecnico incaricato il cui compenso potrebbe aggirarsi sui € 1.200,00 + iva e cassa complessivamente. FOGLIO 84, PARTICELLA 827, Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 6, Consistenza 75 mq, Rendita 143,32 euro – magazzino con corte esclusiva, superficie complessiva catastale di 164 mq – conforme.

Compenso per la redazione di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA PER GLI IMMOBILI: € 200,00 + iva e cassa per ogni immobile.

Ancona, 24/07/2018

Ordine degli Ingegneri della provincia di  
ANCONA  
Dott. Ing. Jonathan CARBONETTI  
A 2462  
Ingegneria Civile e Ambientale,  
Industriale e dell'Informazione

